

0-493790

*На правах рукописи*

**Егоров Сергей Николаевич**

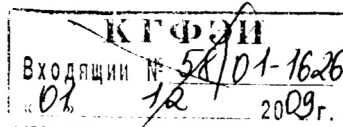
**ФОРМИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ  
НА ОСНОВЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

**Автореферат**

на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Чебоксары 2009



Работа выполнена в ФГОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова»

**Научный руководитель:** кандидат экономических наук, профессор  
Кураков Александр Львович

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
Пчелкина Валентина Викторовна

кандидат экономических наук  
Александров Андрей Михайлович

**Ведущая организация:** Нижегородский государственный  
архитектурно-строительный университет

Защита состоится «25» декабря 2009 года в 10<sup>00</sup> часов на заседании диссертационного совета Д 212.301.01 при ФГОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова» по адресу: 428015, г. Чебоксары, ул. Университетская, д. 38, корп. 3, ауд. 301.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова»

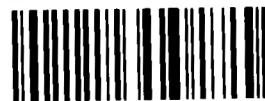
Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальном сайте ФГОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова» <http://www.chuvsu.ru>

Автореферат разослан «25» ноября 2009 года

Ученый секретарь  
диссертационного совета  
доктор экономических наук,  
профессор



НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000714687

И.И.Кадьшев

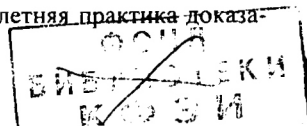
## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

*Актуальность темы исследования.* Жилищный вопрос относится к числу наиболее острых для большинства населения страны, в связи с этим использование различных форм инвестирования строительства дешевого жилья является важной народно-хозяйственной задачей. Одним из таких направлений является строительство жилья на основе ипотеки. Таким образом, ипотечное жилищное кредитование, успешно применяемое в мировой практике, но не получившее до настоящего времени должного развития в России, может способствовать при грамотном его использовании устранению и ослаблению целого ряда диспропорций российского рынка жилья. Необходимость практического применения механизма жилищной ипотеки в управлении жилищным рынком сформулирована как приоритетная народно-хозяйственная задача государства.

Инвестиционная деятельность государства в социальной сфере в целом, и в жилищном строительстве в частности, требует постоянного совершенствования. Она направлена на разработку наиболее эффективных приемов инвестирования проектов строительных организаций, а также стимулирования производственных, коммерческих предприятий, банков, страховых компаний, общественных организаций, частных лиц, финансирующих сферу жилищного строительства. От этого зависит степень заинтересованности субъектов рынка в финансировании, инвестировании и льготном кредитовании нуждающихся в этом организаций сферы жилищного строительства.

Это обуславливает необходимость формирования инструментально-методической базы по инвестированию жилищно-ипотечных программ и поиска эффективных форм и методов управления инвестиционной деятельностью при реализации данных программ.

Жилищная проблема, несмотря на пристальное к ней внимание как со стороны государства, так и институциональных специализированных структур, до сих пор не нашла должного решения. Многолетняя практика доказа-



ла, что ни административными методами, ни методами стихийного рынка в условиях традиционных подходов эту проблему не решить. Усугубляет проблему и тот факт, что современное государственное регулирование жилищного сектора в силу целого ряда объективных и субъективных причин по сей день остается процессом несистемным, которое не в полном объеме учитывает все особенности рыночной экономики, а также специфику существования и развития российского рынка жилья. Это объясняется тем, что жилищная сфера сегодня, с одной стороны, функционирует как стихийная рыночная система, с другой – продолжает испытывать государственное административное влияние.

В настоящее время в экономической литературе не уделяется должного внимания особенностям российского государственного регулирования ипотечного жилищного кредитования, проблемам, стоящим перед ним. Все больше авторы ссылаются на зарубежный опыт, который в большинстве случаев абсолютно неприемлем для нашей российской действительности. В результате неразработанность выбранной темы исследования в теоретическом и практическом аспектах предопределили его цель и задачи.

**Степень разработанности научной проблемы.** Актуальность исследования форм и методов инвестирования жилищно-ипотечных программ раскрыта в ряде работ зарубежных и отечественных ученых и практиков. Исследованию данного вопроса посвящены труды известных зарубежных и российских ученых, а также руководителей инвестиционной и жилищной сфер: Д.Ф. Синки, Э.Д. Долана, Д. Фридмана, В.Д. Маршала, И.Т. Балабанова, В.А. Горемыкина, В.В. Григорьева, Л.А. Игнатова, В.В. Кушенко, В.В. Меркулова, Э.А. Омшановой, М.А. Платкина, В.А. Радченко, Ю.Ф. Симонова, Г.А. Циплиной, В.К. Южелевского и других.

Кроме того, при написании диссертационной работы использовались научные труды ведущих экономистов различных областей экономики, финансов и инвестиций. Значительный вклад в разработку теоретических



подходов к решению проблем управления инвестиционной деятельностью в строительной сфере внесли: С.А. Баркалов, А.Г. Грязнова, Л.Г. Дикман, И.А. Либерман, И.А. Рахман, В.И. Ресин, И.С. Степанов, Л.М. Чистов, В.Г. Шабалин и другие.

Несмотря на достаточное количество работ, в экономической литературе мало внимания уделяется вопросам развития форм и методов реализации инвестирования жилищно-ипотечных программ и формирования концепции жилищной политики. Следовательно, данная область не получила достойного освещения в отечественной экономической литературе и обладает необходимой новизной.

**Цель исследования.** Целью диссертационного исследования является разработка методических подходов к формированию регионального рынка доступного жилья на основе совершенствования форм и методов ипотечного кредитования жилищного строительства.

В соответствии с поставленной целью в диссертации осуществлялось решение следующих *задач*:

- исследовать теоретические и методологические основы формирования регионального рынка доступного жилья;
- выявить факторы, влияющие на формирование регионального рынка доступного жилья;
- обосновать формы регулирования рынка доступного жилья;
- систематизировать региональный опыт внедрения и развития ипотечного жилищного кредитования;
- разработать методические рекомендации по совершенствованию механизма функционирования и развития регионального рынка доступного жилья.

**Предметом исследования** являются социально-экономические отношения между субъектами регионального рынка жилья.

**Объектом исследования** выступают региональные институты ипотечного жилищного кредитования.

**Область исследования.** Исследование, проведенное в рамках данной темы, соответствует п. 5.6. – «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие...», п. 5.9. – «Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем» паспорта специальностей ВАК (экономические науки).

**Теоретические и методологические основы исследования.** Теоретической основой работы являются труды отечественных и зарубежных ученых в области организации инвестирования в жилищной сфере. В ходе диссертационного исследования изучена общая и специализированная литература. Использованы законодательные и нормативно-правовые документы, годовые отчеты и официальные публикации по проблемам формирования системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования, материалы научных конференций, а также федеральные, региональные и корпоративные статистические и аналитические материалы.

В процессе работы применялись общенаучные методы: абстракция, классификация видов, сравнение, системный подход, математический анализ и логико-аналитическая оценка параметров, аналогия, моделирование. Совокупность используемой методологической базы позволила обеспечить в конечном счете достоверность и обоснованность выводов и практических решений.

**Научная новизна.** Научная новизна работы заключается в разработке системы научнообоснованных рекомендаций по совершенствованию регионального рынка доступного жилья на основе ипотечного жилищного кредитования с учетом специфических особенностей и перспектив его развития.

В числе конкретных результатов, характеризующих научную новизну, можно выделить следующие:

- дано теоретическое и методологическое обоснование формирования регионального рынка жилья, уточнена экономическая сущность ипотеки.

Формирование регионального рынка доступного жилья происходит в условиях неэластичности спроса и предложения, которая характеризуется низкой платежеспособностью населения, при высокой дифференциации доходов по социальным группам, недостаточном предложении жилья на рынке, высоком уровне цен на недвижимость и их ежегодной инфляции, низком уровне доступности ипотечных кредитов, низком уровне развития ссудосберегательных систем, а также в недостаточном развитии социальных программ предоставления жилья для низкодходных групп населения;

- установлены факторы, определяющие формирование регионального рынка доступного жилья: наличие инвестиционно-жилищных программ в регионе и их бюджетное и внебюджетное финансирование, компенсация процентной ставки по кредитам, формирование платежеспособного спроса населения, уровень воспроизводства жилищного фонда в регионе, уровень развития региональной экономики, демографические факторы, уровень развития социальной сферы в регионе и т.д.;

- обоснованы формы государственного регулирования рынка доступного жилья. Выявлено, что в современных условиях решение жилищной проблемы населения возможно только через применение программно-целевых методов управления инвестиционными жилищными программами различного уровня, при этом основным условием является использование такого рыночного инструмента регулирования доступности жилья, как управление его стоимостью;

- систематизирован региональный опыт внедрения и развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, который показывает, что формирование и развитие рынка доступного жилья происходит на основе разработки и реализации инвестиционных жилищных программ, повышения платежеспособного спроса населения, обеспечения достаточного предложения на рынке жилья, в условиях наличия внешних ограничений – уровень социально-экономического развития региона, стратегические факторы и критерии управления рынком доступного жилья;

- разработаны основные направления совершенствования механизма функционирования и развития регионального рынка доступного жилья, содержащие методические рекомендации по управлению инвестиционно-жилищными программами, которые направлены на формирование рынка доступного жилья в регионе и могут быть использованы как в Чувашской Республике, так и в других регионах с учетом местных особенностей.

***Теоретическая и практическая значимость*** работы заключается в том, что основные теоретические положения и выводы, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы для совершенствования инвестиционного регулирования сферы жилищного строительства при формировании и реализации жилищно-ипотечных программ в различных отраслях современной экономики.

Практическая значимость проведенной работы состоит в целесообразности применения ее положений и выводов государственными и муниципальными структурами при управлении инвестиционной деятельностью в жилищной сфере и организации системы долгосрочного ипотечного кредитования работников для различных сфер российской экономики.

Предложения автора также могут быть применены в практической деятельности кредитных организаций региона, в учебном процессе вузов при подготовке и переподготовке специалистов по дисциплинам «Региональная экономика».

***Апробация работы*** осуществлялась путем научных публикаций, выступлений на научно-практических конференциях. Отдельные результаты исследования рекомендованы к практическому применению. По теме исследования опубликовано 6 научных работ общим объемом 2,5 п.л.

***Диссертационная работа*** включает введение, 3 главы, заключение, список использованной литературы, состоящий из 159 наименований, и приложения. Основной текст диссертации содержит 182 страницы, 23 рисунка, 19 таблиц, 10 формул.

**Во введении** обосновывается актуальность выбранной темы исследования, сформулированы цель и задачи, предмет и объект исследования, рассмотрена методологическая база исследования, раскрыта научная новизна и практическая значимость полученных результатов, представлена апробация результатов исследования.

**В первой главе** «Теоретические и методологические основы формирования регионального рынка жилья» изучено экономическое и социальное содержание ипотеки как основы рынка доступного жилья. Обоснованы формы и критерии обеспечения доступности жилья, исследовано регулирование покупательной способности населения как инвестиционного ресурса жилищного строительства.

**Во второй главе** «Анализ рынка доступного жилья в регионе» проведена сравнительная характеристика форм и направлений государственной поддержки рынка доступного жилья, проанализирован процесс ипотечного жилищного кредитования в регионах России и его влияние на экономический рост, а также обоснованы условия и особенности, определяющие специфику регионального рынка доступного жилья.

**В третьей главе** «Формирование рынка доступного жилья в Чувашской Республике» обоснован механизм регулирования ипотеки в регионе, проведен анализ рисков реализации инвестиционно-жилищных программ, а также уточнены формы государственной поддержки рынка доступного жилья в условиях финансового кризиса.

**В заключении** обобщены результаты научного исследования, сделаны выводы и предложения по теме исследования.

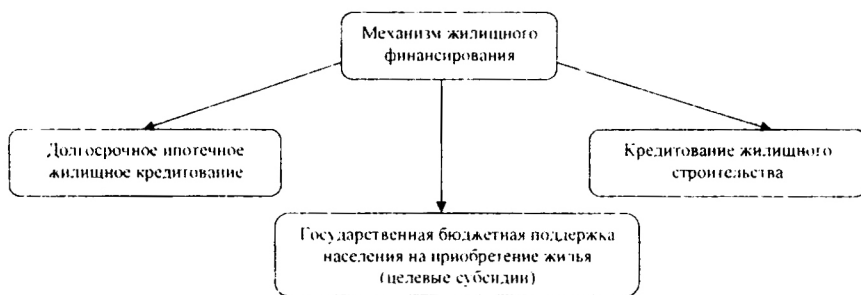
## ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ. ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

**1. Теоретическое и методологическое обоснование формирования регионального рынка жилья, уточнение экономической сущности ипотеки.**

Механизм жилищного финансирования, создание которого преследует

цель системного решения жилищной проблемы российских граждан, должен состоять из нескольких частей (рис.1).

Суть долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в рамках реализации государством мер социальной политики сводится к созданию рыночной системы ипотечных кредитов гражданам на цели приобретения готового жилья как на первичном (вновь построенное жилье, продаваемое застройщиками), так и на вторичном (уже имеющееся в частной собственности жилье) рынке жилья.



*Рис.1. Составляющие механизма жилищного финансирования*

Жилье по своей природе является дорогостоящим товаром длительного пользования, поэтому его приобретение не может производиться за счет текущих доходов потребителей. Создание условий для размещения долгосрочных жилищных кредитов является привлекательной альтернативой, поскольку позволяет существенно ускорить процесс приобретения жилья населением, вынужденным в настоящее время откладывать средства на приобретение жилья в полном объеме.

Привлекательным является ипотечное кредитование покупки жилья и для всё увеличивающейся прослойки граждан-предпринимателей, поскольку позволяет не отвлекать из предпринимательского оборота денежные средства и получать по ним дополнительные прибыли в течение всего срока кредитования.

Теоретически ёмкость рынка ипотеки и потенциал роста покупательной способности населения рассчитываются следующим образом (рис.2):

1) Масштабы жилищного строительства сравниваются с динамикой сбережений. Это позволяет оценить динамику цен на жильё. Развитие ипотечного кредитования расширяет платёжеспособный спрос и провоцирует рост цен.

2) Официальная и неофициальная зарплата в стране. От зарплаты берётся процент, который население может истратить на оплату жилья. Его значение сравнивается с ежемесячным платежом. Неофициальную зарплату берут с поправочным коэффициентом, который зависит от стоимости страховки невозврата кредита.

3) Ежемесячный платёж. Он определяется процентом, сроком и стоимостью страховки.



Рис.2. Расчет емкости рынка ипотеки

Таким образом, существующая уже достаточно продолжительное время макроэкономическая реальность – низкие доходы и, соответственно, недостаточный платёжеспособный спрос граждан на жилье в совокупности с практическим отсутствием накоплений заставили искать какие-то промежуточные решения для всех субъектов, заинтересованных в развитии рынка жилья, росте емкости рынка ипотеки и повышении покупательной способности населения.

## ***2. Определение факторов формирования регионального рынка доступного жилья.***

Доступность жилья является многомерной категорией, в которой в сложной форме переплетаются различные социально-экономические, демографические и поведенческие взаимосвязи. С учётом их специфического влияния на доступность улучшения жилищных условий можно структурировать основные факторы по отдельным группам (блокам) (табл. 1).

Однако подобная классификация в определенной степени носит условный характер: значимость тех или иных факторов проявляется сквозь призму и на фоне проводимой государством и муниципальными образованияами жилищной политики, что усиливает влияние одних факторов и ослабляет влияние других.

Таким образом, доступность жилья является сложной социально-экономической и политической категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

В международной практике «доступность жилья» означает возможность потребителем его оплаты. Основное влияние на доступность жилья оказывают соотношение стоимости жилья, стоимости кредита (первоначальный взнос и процентные ставки) и совокупного дохода домохозяйства, а также такие факторы, как налог на недвижимость, оплата жилищно-коммунальных услуг, страховые выплаты и т.д.

Принято различать коммерческую и социальную доступность жилья. Критерием коммерческой доступности жилья является способность домохозяйства выплатить при оформлении долгосрочного кредита первоначальный взнос, размер которого составляет около 30% от стоимости приобретения жилья, и кредитные платежи.



## Классификация факторов формирования регионального рынка доступного жилья

Характеристики домашних хозяйств и спроса	Характеристики предложения на рынке жилья	Характеристики бюджетно-налоговой, финансовой, ценовой и тарифной политики	Характеристики потребителей и инвесторов
Демографические показатели домашних хозяйств	Объемы и структура строительства социального жилья за счет средств бюджета, его диверсификация	Объем бюджетных субсидий, предназначенных для приобретения социального жилья очередниками распределения	Степень удовлетворенности населения жилищными условиями
Распределение уровня среднедушевой жилищной обеспеченности в доходной группе	Объемы социального жилья (с учетом приоритетов распределения)	Объем и условия субсидирования и кредитования очередников	Распределение предпочтений населения между видами улучшения жилищных условий - основного и второго жилья
Распределение среднедушевого дохода в доходной группе	Объемы муниципального жилья, реализуемого для очередников с помощью субсидий и различных кредитных схем	Объем консолидированных ресурсов, привлеченных для коммерческого кредитования населения, и условия их предоставления	Накопительное поведение населения, ориентированное на потребление на рынке жилья и остальных услуг
Распределение среднедушевых ликвидных сбережений в доходной группе	Объемы жилья, предоставляемого населению на условиях коммерческого найма Планируемые объемы сноса ветхих и аварийных домов, пятиэтажек и жилищного строительства по программе реконструкции этого жилищного фонда	Объем бюджетных и внебюджетных средств, привлеченных для реконструкции пятиэтажек, а также переданного городу ведомственного жилого фонда	Сберегательное поведение, ориентированное на выравнивание уровня благосостояния в течение всего жизненного цикла
Распределение характеристик проживания населения по структуре жилищного фонда	Объемы жилищного строительства по программе реконструкции этого жилищного фонда	Объем средств частных инвесторов, привлеченных для строительства и реализации коммерческого жилья	Степень самостоятельного участия претендентов (очередников) на социальное жилье в улучшении их жилищных условий
Распределение среднедушевых ликвидных сбережений в доходной группе	Структура и объемы жилья для коммерческой реализации на основе единовременной оплаты	Цены реализации жилья и их дифференциация	Реструктуризация банковской и финансово-кредитной системы и оценка их влияния на активность операций на рынке жилья
Рыночная стоимость жилья при опеночном распределении населения по жилищному фонду	Объемы жилья для продажи по различным схемам с краткосрочной рассрочкой, полной оплатой стоимости Объемы жилья для коммерческой продажи по различным схемам кредитования	Налоги на собственников жилья и их дифференциация Тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг	

В основу формирования коммерческого и социального жилья положены различные концепции удовлетворения жилищных потребностей.

Для рынка жилья потребностью является лишь неудовлетворенный платежеспособный спрос на жилище определенного качества и определенной стоимости. При этом стимулом для рыночного предложения не может быть желание иметь жилище, не подтвержденное покупательной способностью, а также платежеспособностью, не ориентированной на приобретение жилья.

Внедрение эффективных организационно-правовых и финансовых мер, призванных обеспечить более широкий доступ и возможность улучшения жилищных условий населению, требует совершенствования методической основы определения индекса доступности жилья и его учета при совершенствовании методологии развития коммерческого и муниципального социального жилья, оценки процессов трансформации, происходящих в этой сфере недвижимости, формировании годовых и среднесрочных жилищных программ в городе.

Доступность жилья является сложной социально-экономической и политической категорией, в которой тесно переплетаются демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня благосостояния населения, параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда.

На рис.3 схематично представлены распределение цен на жилищном рынке и изокванта доступности кредитов для приобретения жилья (кривая, на которой доступность одна и та же при изменении цен и доходов).

Следует отметить, что рассматриваемая схема расчета индекса коммерческой доступности является упрощенной, ибо не учитывает сбережений (накоплений) населения. Здесь анализируется платежеспособный спрос на жилье только тех категорий домашних хозяйств, которые могут улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечных кредитов, и их сбережений достаточно для погашения начального взноса, либо они будут накапливать средства для его оплаты.

В результате агрегированный индекс доступности коммерческого жилья можно определить по формуле:

$$d_n = d_{\text{пж}} v_{\text{пж}} + d_{\text{ГР}} v_{\text{ГР}} + d_{\text{БР}} v_{\text{БР}},$$

где  $v_{\text{пж}}$ ,  $v_{\text{БР}}$ ,  $v_{\text{ГР}}$  – соответственно показатели важности отдельных индикаторов, определяемых экспертным путем.

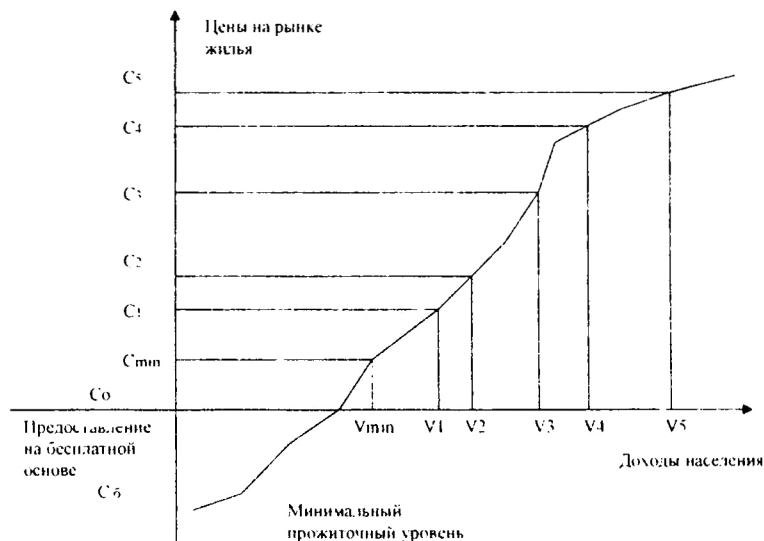


Рис. 3 Кривая доступности жилья

Еще одной не менее значимой проблемой реализации ипотеки и повышения инвестиционного потенциала сбережений населения является обеспечение правовой базы организации и проведения жилищно-ипотечных программ.

В силу такой многозначности и многоаспектности доступность жилья представляет собой интегральный показатель, включающий два агрегированных индекса, характеризующихся множеством индикаторов, связанных с предоставлением муниципального жилья (на бесплатной или частично платной основе) и приобретением или строительством коммерческого жилья (рис. 4).

Агрегированный индекс социальной доступности улучшения жилищных условий характеризует основной спектр видов предоставления жилья на бесплатной или субсидируемой основе.

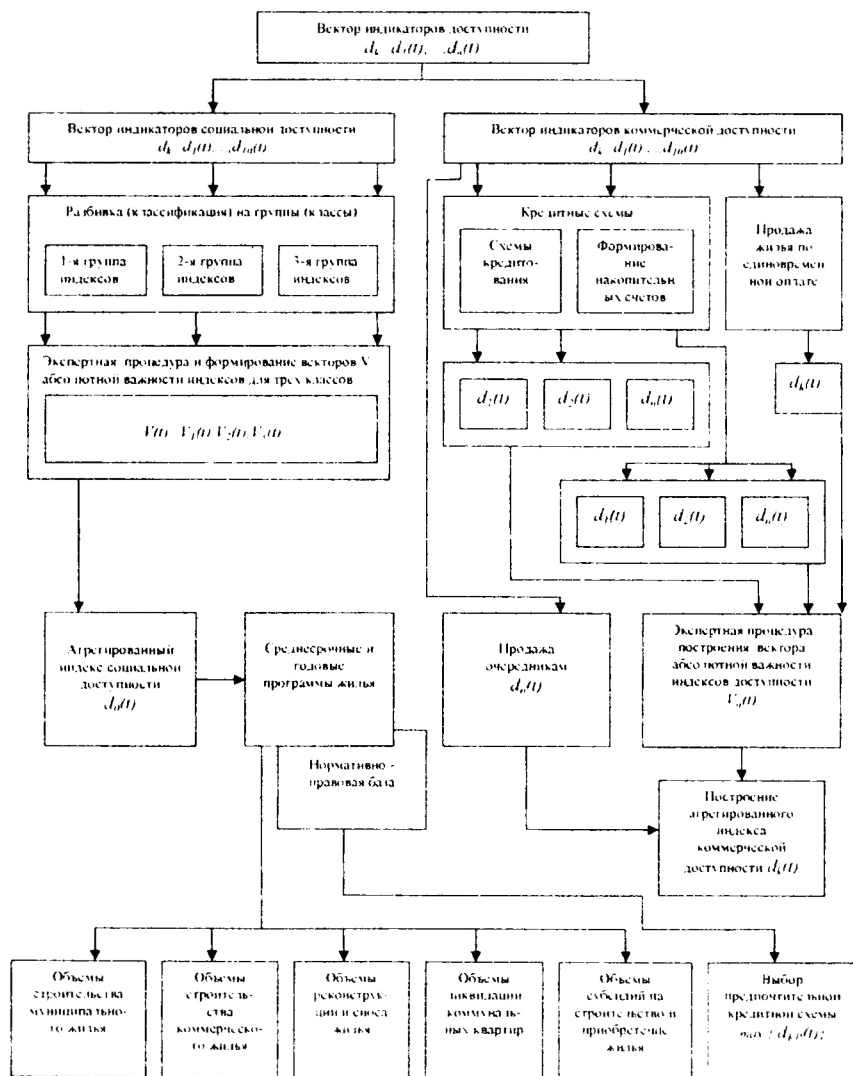


Рис. 4. Структурная схема расчета вектора индексов доступности улучшения жилищных условий населения

### ***3. Обоснование форм государственного регулирования регионального рынка доступного жилья.***

В условиях рыночной экономики государство, на наш взгляд, должно вмешиваться в естественный ход событий в двух случаях (естественно, существует ряд неэкономических причин вмешательства государства, способного оказать влияние на экономику):

- для преодоления так называемых «провалов рынка» (для достижения экономической эффективности);
- для перераспределения доходов (для достижения социальной справедливости).

Однако, прежде чем непосредственно перейти к формам государственной поддержки рынка ипотечного жилищного кредитования, необходимо обобщить те факторы, на устранение которых и будут направлены государственные меры. Можно выделить следующие факторы, осложняющие развитие ипотечного жилищного кредитования:

- неотрабатанность государственными финансовыми и экономическими органами функционирования системы ипотечного жилищного кредитования;
- относительная слабость отечественной банковской системы, ее незаинтересованность в работе с населением; отсутствие опыта долгосрочного кредитования;
- невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний; отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита;
- отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения;
- юридические (правовые) проблемы, охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно-правовой базы, позволяющие слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка;

- высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения;
- проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему.

Для решения обозначенных проблем большое значение имеет зарубежный опыт, который обязательно должен быть учтен в российской модели ипотечного жилищного кредитования.

Так, программы развития и поддержки жилищного сектора в большинстве стран существуют в зависимости от источника финансирования и разделяются на следующие категории:

- программы, реализуемые государственными организациями и агентствами;
- программы негосударственных организаций;
- частные программы, т.е. в основном финансируемые частными компаниями.

Распространение тех или иных программ в отдельных странах определяется текущим развитием жилищного сектора и благосостоянием граждан.

В результате можно выделить следующие формы государственного регулирования ипотечного жилищного кредитования:

1. Система субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам и оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита.

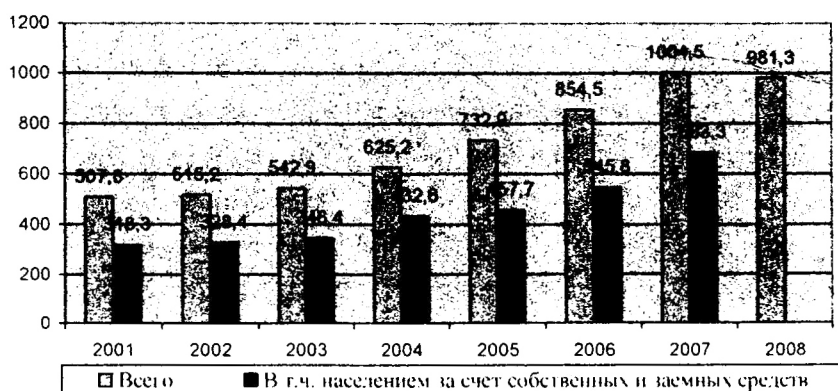
2. Адресные субсидии. Являются формой государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования. Бюджет оперирует с несколькими различными видами документов, подтверждающими права граждан на получение субсидий. Это и государственные жилищные сертификаты (не ценные именные бумаги), и гарантийные письма, и сертификаты как ценные бумаги.

3. Дотации. В целях осуществления конституционного права на жилье государство выделяет из бюджета специальные ассигнования как дотации определенным группам граждан для покупки жилья.

#### **4. Систематизация регионального опыта внедрения и развития ипотечного жилищного кредитования.**

Жилищное строительство является одним из основных направлений социально-экономической политики Чувашии. Сегодня перед республикой стоит сложная, но выполнимая задача – увеличить объем жилищного строительства к 2010 году на 60 %, а это почти миллион квадратных метров жилья в год. Причем следует отметить, что необходимо не просто строить больше жилья, а увеличивать степень его доступности. Возведение жилья для социально защищенных слоев населения остается одной из важнейших задач стратегического направления развития жилищного строительства.

Согласно разработанной Стратегии в 2005 году предусматривалось освоить строительными организациями до 6,2 млрд руб., к 2010 году – 11,6 млрд руб., а годовой объем сдаваемого жилья довести до 1,2 млн кв.м. Однако по объему жилищного фонда наша республика занимает одно из последних мест. Общая площадь в 2007 году составляла 1,0 млн кв.м, увеличившись по сравнению с показателем 2004 года лишь на 375 тыс. кв.м. Один из показателей стабильного развития региона – объем строительства жилья. Ввод в действие жилых домов в Чувашской Республике представлен на рис. 5.



*Рис. 5. Ввод в действие жилых домов в Чувашской Республике  
(тыс. кв.м общей площади)*

Следует отметить, что до 2003 года наблюдается плавный рост объемов ввода жилья в Чувашской Республике, а в 2004-2007 годах резкое их увеличение, что связано преимущественно с развитием ипотечного жилищного кредитования в регионе и повышением его доступности для больших слоев населения. Начиная с 2008 года объемы ввода жилья сокращаются из-за финансового кризиса.

Темпы роста строительства жилья в Чувашской Республике в 2007 году по сравнению с показателями 2004 года увеличились на 17,2 %, когда в среднем по России этот показатель составил 6,3 %, а по Приволжскому федеральному округу – 8,5 процентов. Чувашская Республика в 2007 году уверенно заняла первое место в ПФО по вводу жилья на душу населения – 0,67 кв.м на одного человека, а также приблизилась к среднему показателю по России.

Чувашия по вводу в действие жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью ипотечных кредитов, занимает лишь 10 место. В ПФО лидируют по данному показателю Ульяновская область, где темп роста ввода в действие жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью ипотечных кредитов, составил 145,1 % в 2005 году по сравнению с показателем 2004 года, второе место занимает Республика Татарстан (134,8 %), третье – Пермский край (119,9 %). Однако удельный вес ввода жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью ипотечных кредитов, в общем объеме ввода жилья в Чувашской Республике остается одним из наивысших – 68,0 % в 2007 году, впереди только Оренбургская область – 72,2 % и Удмуртская Республика – 67,8 процентов.

Как видно из данных, приведенных на рис. 5, общий ввод в действие жилых домов в 2007 году по сравнению с 2004 годом шел более быстрыми темпами (на 17,2 %), чем жилых домов, построенных населением за свой счет и заемных средств (на 6,8 %). Хотя в 2004 году по сравнению с 2003 годом наблюдалась иная картина: 15,1 % и 24,9 % соответственно.



Таким образом, мы можем утверждать, что различные условия и факторы развития ипотечного жилищного кредитования в Чувашской Республике определили его специфику на каждом этапе развития:

- на первом этапе: преобладание долевого строительства и отсутствие как такового самого механизма ипотечного жилищного кредитования, присутствие на рынке малого количества участников ипотеки, что отразилось на конкуренции операторов и условиях кредитования;

- на втором этапе: появление значительного количества операторов и продуктов ипотечного жилищного кредитования; превышение доли коммерческого ипотечного кредитования над использованием средств региональных и местных бюджетов.

Все вышесказанное позволяет сделать вывод, что ипотечное жилищное кредитование в Чувашской Республике постоянно развивается и совершенствуется, появляется все большее количество участников.

#### ***5. Разработка основных направлений совершенствования механизма функционирования и развития регионального рынка доступного жилья.***

Предлагаемые основные направления совершенствования механизма функционирования и развития регионального рынка доступного жилья основаны на широком и развитом международном опыте организации рынка жилья, который делает доступным приобретение жилья для основной части населения и обеспечивает удовлетворение жилищных потребностей в соответствии с платежеспособным спросом и потребительскими предпочтениями граждан без непосредственного участия государства и использования бюджетных средств.

Роль государства должна состоять в обеспечении законодательных и административных инфраструктурных условий (например, государственные системы регистрации прав и учета объектов недвижимости) для развития рыночных институтов и механизмов. Непосредственное финансовое участие государства возможно в форме поддержки на первоначальном этапе

отдельных рыночных институтов (например, института вторичного рынка ипотечных кредитов), а также предоставления безвозмездных субсидий определенным группам населения (работникам бюджетной сферы, молодым семьям, военнослужащим и другим) с целью повышения доступности жилья и жилищных кредитов.

Доступность приобретения жилья для населения обеспечивается через развитие банковского сектора, предоставляющего гражданам долгосрочные (на 10-25 лет) кредиты на приобретение или строительство жилья под залог этого жилья (ипотека). Предполагается развитие различных форм жилищного кредитования населения: на цели приобретения готового жилья, участия в строительстве многоквартирных домов, строительства индивидуальных домов и другие.

Банковская система для финансирования долгосрочных кредитов населению должна получить доступ к долгосрочным ресурсам пенсионной и страховой системы, к средствам других институциональных инвесторов через развитие рынка ипотечных ценных бумаг. Для этого необходимо дальнейшее законодательное обеспечение надежности этих финансовых инструментов (невключение в конкурсную массу банков - эмитентов ипотечного покрытия ипотечных облигаций). С целью поддержки формирования вторичного рынка ипотечных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг на первоначальном этапе необходимо государственное участие через созданное Правительством Российской Федерации Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

Для формирования эффективного рынка жилья и жилищного кредитования необходимо развитие новых институтов - страхования ипотечных кредитов, кредитных бюро, риелторов-брокеров и других. С целью снижения стоимости сделок на рынке жилья и ипотечного кредитования требует совершенствования деятельность государственных систем регистрации прав на недвижимость и учета объектов недвижимости (повышение прозрачности, надежности и информационной доступности.

снижение затрат и времени обслуживания для участников рынка жилья, отмена обязательного нотариального удостоверения договоров ипотеки и усиление гарантий прав через систему регистрации прав и другие меры).

Организация жилищного строительства должна претерпеть существенные изменения с целью удовлетворения платежеспособного спроса населения на жилье, который существенно возрастет за счет долгосрочного жилищного кредитования.

С целью снижения административных барьеров доступа на рынок жилищного строительства, получения земельного участка с установленными регламентами разрешенного использования и разрешения на строительство необходимо законодательно установить четкие и прозрачные процедуры территориального планирования на уровне Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, а также правового зонирования с установлением градостроительных регламентов и видов разрешенного использования недвижимости на уровне муниципальных образований; заменить многочисленные процедуры государственной экспертизы градостроительной и проектной документации (за некоторыми исключениями) на устанавливаемые федеральными законами технические регламенты и введение рыночной деятельности по проверке соответствия проектной документации этим регламентам.

Необходимо предоставлять застройщикам для целей жилищного строительства сформированные земельные участки в собственность на торгах и до начала строительно-инвестиционного процесса. Это обеспечит возможность привлечения застройщиками кредитных ресурсов на строительство жилья под залог земельных участков и возводимого жилья.

С целью создания заинтересованности органов местного самоуправления производить работы по формированию земельных участков и подготовке исходно-разрешительной документации для их предоставления под жилищное строительство с применением конкурсных процедур необходимо принятие законодательных мер, обеспечивающих поступление в

местные бюджеты в полном объеме средств от продажи сформированных земельных участков.

Муниципалитеты, заинтересованные в увеличении объемов жилищного строительства, должны обеспечивать предложение земельных участков для жилищного строительства, обустроенных базовой инженерно-коммунальной инфраструктурой. Начальное финансирование может обеспечиваться за счет муниципальных займов на развитие инфраструктуры. Возврат средств – за счет продажи прав на земельные участки и установление прозрачного и регулируемого муниципалитетами тарифа за подключение к инфраструктуре. Возможно делегирование ответственности за развитие коммунальной инфраструктуры частным операторам объектов коммунальной инфраструктуры. Предполагается также развитие специальной рыночной деятельности (девелопмент) по обустройству территорий инженерно-коммунальной инфраструктурой для жилищного строительства.

Реализация представленных основных направлений позволит существенно расширить платежеспособный спрос населения на жилье, увеличить предложение жилья, в том числе за счет жилищного строительства, и обеспечить доступность жилья для основных групп населения.

**По теме диссертации опубликованы следующие работы:**

**Публикации научных статей в изданиях, рекомендованных ВАК РФ**

1. *Егоров С.Н.* Государственное регулирование рынка ипотечного жилищного кредитования: опыт США в российской практике / С.Н. Егоров // Вестн. Чуваш. ун-та. – Чебоксары, 2006. – № 7. – С. 330-335 (0,4 п.л.).
2. *Егоров С.Н.* Формирование ипотечной модели в России с применением зарубежного опыта /С.Н. Егоров// Вестн. Чуваш. ун-та. – Чебоксары, 2008. – № 3. – С. 368-371 (0,3 п.л.).

### Публикации научных статей в других изданиях

3. *Егоров С.Н.* О развитии рынка жилищного строительства в условиях финансового кризиса /С.Н. Егоров// Приоритеты вузовской науки в условиях инновационного развития общества: материалы межвузовской науч.-практ. конф. (29 янв. 2009 г.). – Чебоксары: ЧКИ РУК, 2009. – С. 41-43 (0,3 п.л.).

4. *Егоров С.Н.* О дополнительных мерах государственной поддержки развития рынка жилищного строительства /С.Н. Егоров// Вестн. Чеб. кооп. ин-та. – Чебоксары: ЧКИ РУК, 2009. – № 1(3). – С. 69-74 (0,7 п.л.).

5. *Егоров С.Н.* О дополнительных мерах государственной поддержки развития рынка жилищного строительства /С.Н. Егоров// Проблемы оздоровления экономики государства и предприятий в условиях мирового финансового кризиса: материалы ежегодной межвуз. науч.-практ. конф. преподавателей, студентов и аспирантов 06-07 мая 2009 г. Ч. I. – М.: Институт экономики и антикризисного управления, 2009. – С. 26-35 (0,6 п.л.).

6. *Егоров С.Н.* О поддержке рынка жилищного строительства /С.Н. Егоров// Бюджет. – М.: Печатный дом, 2009, октябрь. – С. 54-57 (0,2 п.л.).

Подписано в печать 23.11.2009 г. Формат 60х84/16.  
Бумага офсетная. Печать оперативная.  
Тираж 100экз. Заказ №700.

Отпечатано в типографии Чувашского госуниверситета  
428015 Чебоксары, Московский проспект, 15



162